

This Page Is Inserted by IFW Operations  
and is not a part of the Official Record

## **BEST AVAILABLE IMAGES**

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images may include (but are not limited to):

- BLACK BORDERS
- TEXT CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- FADED TEXT
- ILLEGIBLE TEXT
- SKEWED/SLANTED IMAGES
- COLORED PHOTOS
- BLACK OR VERY BLACK AND WHITE DARK PHOTOS
- GRAY SCALE DOCUMENTS

**IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.**

**As rescanning documents *will not* correct images,  
please do not report the images to the  
Image Problems Mailbox.**

## 拒絶理由通知書

特許出願の番号	特願2000-215247
起案日	平成14年 7月11日
特許庁審査官	山下 達也 9645 5L00
特許出願人代理人	西村 征生 様
適用条文	第29条の2

この出願は、次の理由によって拒絶をすべきものである。これについて意見があれば、この通知書の発送の日から60日以内に意見書を提出して下さい。

## 理 由

この出願の下記の請求項に係る発明は、その出願の日前の特許出願であって、その出願後に発願公告又は出願公開がされた下記の特許出願の願書に最初に添付された明細書又は図面に記載された発明と同一であり、しかも、この出願の発明者がその出願前の特許出願に係る上記の発明をした者と同じではなく、またこの出願の時に於いて、その出願人が上記特許出願の出願人と同一でもないもので、特許法第29条の2の規定により、特許をすることができない。

記 (引用文献等については引用文献等一覧参照)

- ・請求項1に対して先願1
- ・備考

先願1の明細書及び図面には、遊休資産の有効活用を図ること等を目的とした情報処理装置及びその使用方法が記載されている。

そこでは、賃貸希望者は情報処理装置のWEBサイト画面にアクセスして自己が希望する賃貸用物品、例として自動車に関する物品名、賃貸可能期間、保管場所等の情報を入力し、賃貸情報データベースに登録する。

また、賃借希望者は賃貸情報検索手段にアクセスして賃貸情報データベースから希望する賃貸用物品の検索を行う。

賃借希望者による賃貸借契約の申込は賃貸借希望契約申込み画面による入力により行われ、その旨が賃貸希望者に通知され、賃貸希望者が応諾すると、賃貸借契約書を作成するとともに、賃貸情報データベースを更新する。

本願の請求項1に係る発明と先願1の明細書及び図面に記載された発明とは、本願発明では「自家用車が使用されない不使用期間」としているのに対し、先願発明では「賃貸可能期間」としている点で一応相違するが、係る差異は課題解決のための具体化における微差にすぎず、実質的な差異ではないものと認める。

・請求項2に対して先願1

・備考

本願の請求項2に係る発明と先願1の明細書及び図面に記載された発明とは、本願発明では「自家用車を使用しない旅行予定期間」としているのに対し、先願発明では「賃貸可能期間」としている点で一応相違するが、係る差異は課題解決のための具体化における微差にすぎず、実質的な差異ではないものと認める。

・請求項3に対して先願1

・備考

本願の請求項3に係る発明と先願1の明細書及び図面に記載された発明とは、本願発明では組織内に設けられたイントラネットで構成されているのに対し、先願発明ではWEBサーバーにより構成されている点で一応相違するが、係る差異は課題解決のための具体化における微差にすぎず、実質的な差異ではないものと認める。

・請求項4～8に対して先願1

・備考

請求項1～3に対する備考を参照。

制御プログラムについては、自明と認める。

Published on October 26, 2001  
later than the filing date  
of the present U.S. Patent Application

引用文献等一覧

1. 特願2000-112457号 (特開2001-297272号)

<先行技術文献調査結果の記録>

- ・調査した分野 IPC第7版 G06F17/60
- ・先行技術文献 特開平10-49575号公報

この先行技術文献調査結果の記録は、拒絶理由を構成するものではない。

<問い合わせ先>

この拒絶理由通知の内容に関するお問い合わせは下記にご連絡下さい。

特許審査第四部電子商取引 審査官 山下達也 03(3581)1101 ext. 3560

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開平10-49575

(43) 公開日 平成10年(1998) 2月20日

(51) Int.Cl.<sup>6</sup>

G 0 6 F 17/60

識別記号

庁内整理番号

F I

G 0 6 F 15/21

技術表示箇所

J

審査請求 未請求 請求項の数12 O L (全 15 頁)

(21) 出願番号 特願平9-114920

(22) 出願日 平成9年(1997) 5月2日

(31) 優先権主張番号 特願平8-137644

(32) 優先日 平8(1996) 5月6日

(33) 優先権主張国 日本 (J P)

(71) 出願人 000006747

株式会社リコー

東京都大田区中馬込1丁目3番6号

(72) 発明者 新妻 良

東京都大田区中馬込1丁目3番6号 株式

会社リコー内

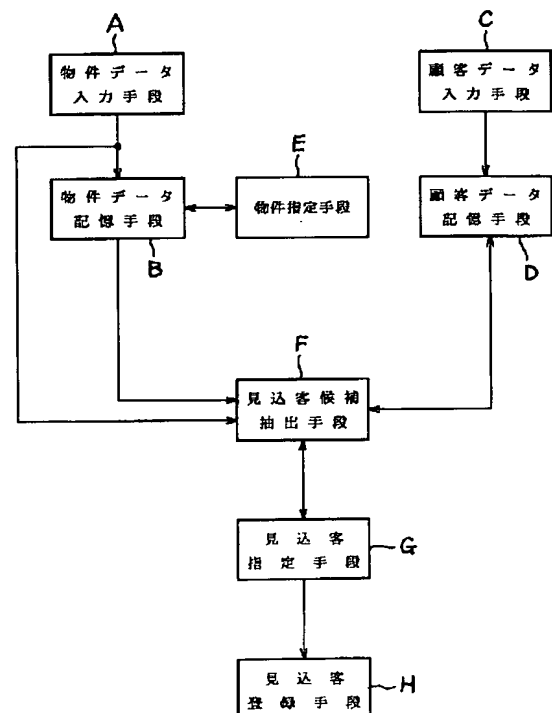
(74) 代理人 弁理士 大澤 敬

(54) 【発明の名称】 不動産仲介業務支援システム及びそのプログラムを格納した記録媒体

(57) 【要約】

【課題】 顧客と物件の最適な結び付けを可能にし、成約率の向上と不動産仲介業務の効率化を図ること。

【解決手段】 物件データ入力手段Aにより入力される物件データを物件データ記憶手段B記憶し、顧客データ入力手段Cにより入力される顧客の氏名と希望条件を含む顧客データを顧客データ記憶手段D記憶する。そして、物件指定手段Eにより指定された物件あるいは物件データ入力手段Aにより新規に物件入力された物件を対象物件として、見込客候補抽出手段Fが顧客データ記憶手段Dに記憶されている顧客データを検索して、その対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出し、その見込客候補から見込客指定手段Gによって指定された見込客を上記対象物件の見込客として見込客登録手段Hが登録する。



## 1

## 【特許請求の範囲】

【請求項1】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
 該手段によって入力された物件データを記憶する物件データ記憶手段と、  
 不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
 該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
 前記物件データ記憶手段に物件データが記憶されている物件のいずれかを指定する物件指定手段と、  
 該手段によって指定された物件あるいは前記物件データ入力手段によって新規に物件データが入力された物件を対象物件として、前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する見込客候補抽出手段と、  
 該手段によって抽出された見込客候補から見込客を指定する見込客指定手段と、  
 該手段によって指定された見込客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
 を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項2】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
 該手段によって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客が設定された場合にはそのデータも記憶する物件データ記憶手段と、  
 不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
 該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
 前記物件データ記憶手段に記憶されている物件のいずれかを指定する物件指定手段と、  
 該手段によって指定された物件あるいは前記物件データ入力手段によって新規に物件データが入力された物件を対象物件として、前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する見込客候補抽出手段と、  
 該手段によって抽出した見込客候補のリストを表示する見込客候補リスト表示手段と、  
 該手段によって表示された見込客候補のリストから見込客を指定する見込客指定手段と、  
 該手段によって指定された見込客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、前記物件データ記憶手段に記

## 2

憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された見込客が他の物件の見込客になっている場合にはそのリストを表示する指定見込客物件リスト表示手段と、  
 見込客の指定を変更するか前記指定された見込客を設定するかを選択的に指示する見込客指定変更／設定指示手段と、  
 該手段によって前記指定された見込客を設定することが指示された場合に、該見込客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
 を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項3】 請求項1又は2記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記物件データ記憶手段に記憶されている物件のリストを指定可能に表示する物件リスト表示手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項4】 請求項1乃至3のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、  
 前記見込客候補抽出手段が前記対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、前記希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項5】 請求項1乃至4のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、  
 前記見込客登録手段によって前記対象物件に対して新たな見込客を登録する際に、該対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項6】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
 該手段によって入力された物件データを記憶する物件データ記憶手段と、  
 不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
 該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
 顧客を指定して前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを読み出させる顧客指定手段と、  
 該手段によって指定された顧客あるいは前記顧客データ入力手段によって新規に顧客データが入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって前記物件データ記憶手段に記憶されている物件データを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する物件候補抽出手段と、

## 3

該手段によって抽出された物件候補から対象物件を指定する対象物件指定手段と、  
該手段によって前記指定された対象物件に対して前記対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、該対象顧客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項7】 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段と、  
該手段によって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客が設定された場合にはそのデータも記憶する物件データ記憶手段と、  
不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段と、  
該手段によって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段と、  
顧客を指定して前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを読み出させる顧客指定手段と、  
該手段によって指定された顧客あるいは前記顧客データ入力手段によって新規に顧客データが入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって前記物件データ記憶手段に記憶されている物件データを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する物件候補抽出手段と、  
該手段によって抽出した物件候補のリストを表示する物件候補リスト表示手段と、  
該手段によって表示された物件候補のリストから対象物件を指定する対象物件指定手段と、  
該手段によって指定された対象物件が既に見込客を付けているかどうかを、また、該対象顧客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、前記物件データ記憶手段に記憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された対象物件が既に見込客を付けている場合、または該対象顧客が他の物件に見込客として設定されている場合には、そのリストを表示する指定物件見込客／指定顧客物件リスト表示手段と、  
対象物件の指定を変更するか、あるいは前記指定した対象物件に対して前記対象顧客を見込客として設定するかを選択的に指示する対象物件指定変更／見込客設定指示手段と、  
該手段によって前記指定された対象物件に対して前記対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、該対象顧客を前記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段と、  
を備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

## 4

【請求項8】 請求項6又は7記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客のリストを指定可能に表示する顧客リスト表示手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項9】 請求項6乃至8のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記物件候補抽出手段が前記対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、前記希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項10】 請求項6乃至9のいずれか一項に記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、前記見込客登録手段によって前記対象物件に対して前記対象顧客を見込客として登録する際に、該対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段を設けたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項11】 データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、挿着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体であって、  
該プログラムが、  
不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データを前記データメモリに記憶するための処理と、  
不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データを前記データメモリに記憶するための処理と、  
前記データメモリに物件データが記憶されている物件のいずれかを指定させる処理と、  
その指定された物件あるいは新規に物件データが入力された物件を対象物件として、前記データメモリに記憶されている顧客データを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する処理と、  
その抽出された見込客候補から見込客を指定させる処理と、  
それによって指定された見込客を前記対象物件の見込客として前記データメモリに登録する処理と、  
を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムであることを特徴とする記録媒体。

【請求項12】 データを格納するデータメモリと、プ

## 5

ログラムを格納するプログラムメモリと、挿着された記録媒体からプログラムを読み出して前記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って前記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理装置に対し、前記プログラムを前記マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体であって、

該プログラムが、

不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データを前記データメモリに記憶する処理と、

不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データを前記データメモリに記憶する処理と、

顧客を指定させて、前記データメモリに記憶されている指定された顧客の顧客データを読み出す処理と、

前記指定された顧客あるいは顧客データが新規に入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって前記データメモリに記憶されている物件データを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する処理と、

その抽出された物件候補から対象物件を指定させる処理と、

それによつて指定された対象物件に対して前記対象顧客を見込客として前記データメモリに登録する処理と、を前記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムであることを特徴とする記録媒体。

#### 【発明の詳細な説明】

##### 【0001】

【産業上の利用分野】この発明は、戸建て、アパート、マンション等の住居や、土地、店舗、ビル等の不動産の売買及び賃貸借の仲介業務を支援するシステムに関する。

##### 【0002】

【従来の技術】不動産仲介業務には、売主又は貸主からの物件情報の受け付け、買主又は借主からの物件要求の受け付け、買主又は借主への物件の紹介、不動産の売買又は賃貸借に関する契約に必要な売買あるいは賃貸借契約書等の書類の作成と契約の立会いなどの業務がある。これらの業務の中でも、不動産の賃借あるいは購入を希望する顧客にその希望条件にあった物件を紹介する業務と、反対に不動産の賃貸あるいは売却をしようとする物件に最適な見込客を紹介する業務とが、大きなウエイトを占めている。

【0003】従来これらの業務は殆ど手作業で行なわれていたため、物件情報や仲介件数の増加に効率よく対処できないという問題があった。そこで、物件情報の登録

## 6

と顧客の要求にあった物件の検索などにパーソナルコンピュータ等を利用することも試みられている。

##### 【0004】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、従来のコンピュータシステムでは、多数の売出し物件あるいは賃貸用物件の中から顧客の要求にあった物件の検索を行なう場合、顧客の要求が厳しい場合には要求に合った物件を一度の検索で抽出することができず、検索条件を変更して何度も検索を行なわなければならないことがあり能率が悪かった。また、検索された物件を抽出された順あるいはランダムに顧客に提示していたので、顧客の要求に合った複数の物件が検索された場合に、早く成約させたい物件から顧客に提示するようなことができなかった。特に、不動産の売買に際しては、一般に買い主側の顧客による複数の物件の検討や長期間の考慮、資金の調達（ローンの条件を含む）などが必要になるため、その間の見込客の的確な管理が必要であるが、それが従来のコンピュータシステムでは満足にできなかった。

【0005】この発明はこのような現状に鑑みてなされたものであり、上記のような不動産の売買あるいは賃貸借の仲介を行なう際に、物件を指定してその物件に合った希望条件の買手あるいは借手の候補となる顧客を、あるいは買手あるいは借手となる顧客を指定してその要求になるべく近い物件を能率よく抽出して予め登録しておく、随時紹介できるようにすること、及び各物件に対する見込客を、成約するか、あるいは成約の見込みがなくなるまで、容易に管理できるようにすることを目的とする。また同一の物件に複数の見込客が登録された場合には、成約の可能性の高い顧客から先にその物件を紹介できるようにすることも目的とする。

##### 【0006】

【課題を解決するための手段】この発明による不動産仲介業務支援システムは上記の目的を達成するため、以下に記載するような物件から見込客を抽出して設定する第1のシステムと、顧客から物件を抽出してその顧客を見込客として設定する第2のシステムと、これらの第1、第2の各システムの処理をそれぞれデータ処理装置のマイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムを格納した記録媒体とを提供する。

【0007】これらのうち、まず物件から見込客を抽出して設定する第1のシステムは、図1に機能ブロック図で示すように、次のA～Iの各手段を備えたものである。不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力する物件データ入力手段A、それによって入力された物件データを記憶する物件データ記憶手段B、不動産の賃借又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力する顧客データ入力手段

C、

【0008】それによって入力された顧客データを記憶する顧客データ記憶手段D、物件データ記憶手段Bに物件データが記憶されている物件のいずれかを指定する物件指定手段E、それによって指定された物件あるいは物件データ入力手段Aによって新規に物件データが入力された物件を対象物件として、顧客データ記憶手段Dに記憶されている顧客データを検索して、その対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する見込客候補抽出手段F、その抽出された見込客候補から見込客を指定する見込客指定手段G、その指定された見込客を上記対象物件の見込客として登録する見込客登録手段H、

【0009】さらに効果的に上記の目的を達成するには、上記の第1のシステムの各手段に加えて図2の機能ブロック図に示すように、物件データ記憶手段Bが、物件データ入力手段Aによって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客登録手段Hによって見込客が設定された場合にはそのデータも記憶するようにし、見込客候補抽出手段Fによって抽出した見込客候補のリストを表示する見込客候補リスト表示手段Iを設け、見込客指定手段Gがその表示された見込客候補のリストから見込客を指定できるようにするとよい。

【0010】そして、指定された見込客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、物件データ記憶手段Bに記憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された見込客が他の物件の見込客になっている場合にはそのリストを表示する指定見込客物件リスト表示手段Jと、ユーザにそのリストを見て見込客の指定を変更するか、先に指定した見込客を設定するかを選択的に指示させるための見込客指定変更／設定指示手段Kとを設け、それによって指定された見込客を設定することが指示された場合に、見込客登録手段Hがその見込客を上記対象物件の見込客として登録するようにする。

【0011】また、物件データ記憶手段Bに記憶されている物件のリストを指定可能に表示する物件リスト表示手段Lを設ければ、物件指定手段Eによる客付けしたい物件の指定が容易になる。

【0012】さらに、見込客候補抽出手段Fが指定された対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段Mを設ければ、その対象物件の条件と顧客の希望条件とが完全に一致しなくても、その許容範囲内で条件が略一致する顧客を見込み客として抽出することができる。

【0013】さらにまた、見込客登録手段Hによって対象物件に対して新たな見込客を登録する際に、その対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段Nを設ければ、優先順位の高い（成約の可能性の高い）見込客から先にその物件を紹介することが容易に

なる。

【0014】次に、顧客から物件を抽出してその顧客を見込客として設定する第2のシステムは、図3の機能ブロック図に示すように、図1に示した第1のシステムと同じA～D及びHの各手段と、次のP～Rの各手段を設けたものである。顧客を指定して前記顧客データ記憶手段に記憶されている顧客データを読み出させる顧客指定手段P、それによって指定された顧客あるいは顧客データ入力手段Cによって新規に顧客データが入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって物件データ記憶手段Bに記憶されている物件データを検索して、その対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する物件候補抽出手段Q、その抽出された物件候補から対象物件を指定する対象物件指定手段R、

【0015】そして、見込客登録手段Hは、対象物件指定手段Rによって指定された対象物件に対して上記対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、その対象顧客を上記対象物件の見込客として登録する。

【0016】さらに効果的に上記の目的を達成するには、上記第2のシステムの各手段に加えて図4の機能ブロック図に示すように、物件データ記憶手段Bが物件データ入力手段によって入力された物件データを記憶すると共に、その各物件毎に見込客が設定された場合にはそのデータも記憶するようにし、物件候補抽出手段Qによって抽出した物件候補のリストを表示する物件候補リスト表示手段Sを設け、対象物件指定手段Rがその表示された物件候補のリストから対象物件を指定できるようにするとよい。

【0017】そして、対象物件指定手段Rによって指定された対象物件に他の見込客がないかどうかを、また、対象顧客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、物件データ記憶手段Bに記憶されている見込客の設定データを検索してチェックし、指定された対象物件に他の見込客が設定されている場合、あるいは対象顧客が他の物件に見込客として設定されている場合には、そのリストを表示する指定物件見込客／指定顧客物件リスト表示手段Tと、ユーザにそのリストを見て対象物件の指定を変更するか、先に指定した対象物件に上記対象顧客を見込客として設定するかを選択的に指示させるための対象物件指定変更／見込客設定指示手段Uとを設け、それによって、指定された対象物件に対して対象顧客を見込客として設定することが指示された場合に、見込客登録手段Hが、その対象顧客を対象物件の見込客として登録するようにする。

【0018】また、顧客データ記憶手段Dに記憶されている顧客のリストを指定可能に表示する顧客リスト表示手段Vを設ければ、顧客指定手段Pによって物件を紹介したい対象顧客を指定するのが容易になる。

【0019】さらに、図2に示した第1のシステムと同様に、物件候補抽出手段Qが対象顧客の希望条件に略合



致する物件候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、希望条件の項目毎に設定可能な自由度設定手段Mや、見込客登録手段Hによって対象物件に対して対象顧客を見込客として登録する際に、その対象物件に対して既に登録されている見込客がある場合に、それらの見込客に優先順位を設定するための優先順位設定手段Nを設けることができる。

【0020】また、この発明による記憶媒体は、データを格納するデータメモリと、プログラムを格納するプログラムメモリと、挿着された記録媒体からプログラムを読み出して上記プログラムメモリに格納し、そのプログラムに従って上記データメモリを使用して各種の処理を実行するマイクロコンピュータとを備えたデータ処理装置に対し、上記プログラムをマイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体である。

【0021】そして、前述した第1の不動産仲介業務支援システム用の記憶媒体は、次のa～fの各処理を上記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムを、マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体である。

【0022】a. 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データをデータメモリに記憶するための処理、

b. 不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データをデータメモリに記憶するための処理、

c. 上記データメモリに物件データが記憶されている物件のいずれかを指定させる処理、

d. その指定された物件あるいは新規に物件データが入力された物件を対象物件として、上記データメモリに記憶されている顧客データを検索して、その対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する処理、

e. その抽出された見込客候補から見込客を指定させる処理、

f. それによって指定された見込客を上記対象物件の見込客として上記データメモリに登録する処理、

【0023】また、前述した第2の不動産仲介業務支援システム用の記憶媒体は、次のa、b及びc'～f'の各処理を上記マイクロコンピュータに実行させる命令を含む不動産仲介業務支援用のプログラムを、マイクロコンピュータによって読み出し可能に格納した記録媒体である。

【0024】a. 不動産の賃貸又は売買物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、希望価額、所有者名等の物件データを入力させ、入力された物件データをデータメモリに記憶する処理、

b. 不動産の賃貸又は購入を希望する顧客の氏名、および希望する物件の用途、種別、所在地又は最寄り駅名、

価額等の希望条件を含む顧客データを入力させ、入力された顧客データをデータメモリに記憶する処理、

c'. 顧客を指定させて、上記データメモリに記憶されている指定された顧客の顧客データを読み出す処理、

d'. 上記指定された顧客あるいは顧客データが新規に入力された顧客を対象顧客として、その顧客データによって上記データメモリに記憶されている物件データを検索して、その対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する処理、

e'. その抽出された物件候補から対象物件を指定させる処理、

f'. それによつて指定された対象物件に対して上記対象顧客を見込客として上記データメモリに登録する処理、

【0025】

【発明の実施の形態】以下、この発明の実施の形態を図5以降の図面に基づいて具体的に説明する。図5は、この発明による不動産仲介業務支援システムの一実施形態を示すブロック図である。1はパーソナルコンピュータを用いた装置本体であり、この装置本体にキーボード2、スキャナ3、ポインティング・デバイス（マウス）4、電子スチルカメラ5、CD-ROMリーダ6、光磁気ディスク装置7、ディスプレイ8、プリンタ9を接続している。

【0026】装置本体1は、この装置を統括制御する中央処理装置であるCPU10、この装置の基本動作用のプログラム及び固定データを記憶したROM11、入力データや処理データを一時的に記憶するデータメモリであるRAM12、入力された画像データを記憶する画像メモリ13、保存データを記憶する不揮発性メモリであるNVRAM14とを備えており、これらによってマイクロコンピュータを構成している。

【0027】さらに、内蔵の大容量不揮発性メモリであるハードディスク15及びそれを駆動・制御するハードディスク・コントローラ・ドライバ（HDC/HDD）16と、着脱自在な記憶媒体であるフロッピディスク17から、この発明に係る不動産仲介業務支援用のプログラム及びその他のデータを読み出したたり、データ記録用のフロッピディスクに必要なデータを書き込んで取り出せるようにしたりするための、フロッピディスク・コントローラ・ドライバ（FDC/FDD）18を設けている。

【0028】CPU10を中心とするマイクロコンピュータによってフロッピディスク17から読み出される不動産仲介業務支援用のプログラムは、NVRAM14のメモリ容量が充分あればそれに格納されるが、そのメモリ容量が少ない場合には、ハードディスク・コントローラ・ドライバ（HDC/HDD）16を介してハードディスク15に格納される。この不動産仲介業務支援用のプログラムを格納するメモリをプログラムメモリとい

う。

【0029】さらに、各入出力装置とのインタフェース（以下「I/F」という）として、キーボード2を接続するキーボードI/F19、スキャナ3を接続するスキャナI/F20、ポインティング・デバイス（マウス）4を接続するポインティング・デバイスI/F21、電子スチルカメラを接続するカメラI/F22、CD-ROMリーダ6を接続するリーダI/F23、光磁気ディスク装置7を接続する光磁気ディスク・コントローラ（MODC）24、ディスプレイ8を接続する表示I/F25、プリンタ9を接続するプリンタI/F26、及びFAX等の通信装置と接続する通信I/F27と、これらの全てを相互に且つCPUに接続する内部バス28とを備えている。

【0030】キーボード2は、物件データや顧客データ、自由度や優先度等の各種のデータや機能指示などをキー操作によって入力する入力装置、スキャナ3は地図や間取図などを読み取って入力する画像読取装置、ポインティング・デバイス4は表示されているメニューやボタンの選択、あるいは地図や間取図の作成等に使用する入力装置である。電子スチルカメラ5は現地で物件の外観や室内を撮影して、その画像データを入力するために使用される。

【0031】CD-ROMリーダ6はCD-ROMに格納された地図等のデータを読み取って入力する。光磁気ディスク装置7はデータ記録用のフロッピディスクあるいはNVRAMあるいはハードディスクから各種物件情報や顧客情報（物件データベースや顧客データベース）等を読み込んだり、光磁気ディスクに処理情報を書き込んだりする。

【0032】ディスプレイ8は各種処理メニューや入力画面、記憶している物件あるいは顧客のリスト、抽出した物件あるいは見込客候補等の入力及び出力情報あるいは記憶情報を表示するCRT又は液晶による表示装置、プリンタ9は登録情報等の出力情報を紙に印刷するレーザプリンタ、インクジェットプリンタ、サーマルプリンタ等の印刷装置である。また、通信I/F27を通してFAX装置等を接続して、公衆回線を利用して各種データ等を入力したり送出したりすることもできる。

【0033】この実施形態においては、不動産の未契約物件のデータは、ハードディスク・コントローラ・ドライバ16を介してハードディスク15に物件データベースとして記憶させる。その未契約物件のデータには、物件名と物件番号、売主又は貸主の住所、氏名、代金又は家賃振込み口座等の売主又は貸主情報と、物件の用途（住宅、店舗、事務所等）と種別（戸建て、アパート、マンション等）、売値又は賃料、間取（部屋数とその種類、間取図）と面積、所在地、鉄道路線及び最寄駅名、最寄駅からの所要時間（地図）、入居可能日、築年数、入居条件、仲介業者名等の登録データを含んでいる。

【0034】自由度設定手段によって設定した物件検索項目ごとの自由度はNVRAM14に記憶される。優先度設定手段Eによって設定される優先度は、各物件ごとにそのデータと共にハードディスク15に記憶される。

【0035】ところで、この図5に示す装置本体1をこの発明による不動産仲介業務支援システムとして動作させるためのプログラムは、専用機であれば、はじめからROM11に格納しておけばよい。しかし、汎用のパーソナルコンピュータを使用するような場合には、この発明による前述した不動産仲介業務支援用のプログラムが格納されたフロッピディスク17を購入して、それをフロッピディスク・コントローラ・ドライバ18に装填してそのプログラムを読み込ませ、装置本体1内のプログラムメモリとしてのNVRAM14あるいはハードディスク15に格納する。プログラムの記憶媒体としては、フロッピディスクに限らず、磁気テープやメモ리카ード、光磁気ディスク、CD-ROM等を使用することもできる。

【0036】図6は、この不動産仲介業務支援システムの装置本体1のCPU10等のマイクロコンピュータによって実行される、この発明に係る処理のメインルーチンのフローチャートである。

【0037】このシステムが起動すると、ディスプレイ8にこのシステムで処理できるメニューを選択可能表示する。そのメニューには、物件登録処理、顧客登録処理、見込客登録処理A、及び見込客登録処理Bを含んでいる。そして、これらの処理のいずれかが、ポインティング・デバイス4によるクリック、あるいはキーボード2からのメニューの数値入力などによって選択されると、その選択された各処理のサブルーチンに分岐して、それぞれ各処理を実行する。

【0038】なお、この発明は不動産の賃貸と売買の両方の仲介支援に適用できるが、以下の説明では、不動産（特に建物）の売買の仲介支援に適用した場合の例で説明する。物件登録処理と顧客登録処理は従来のこの種のコンピュータ・システムで行なわれるのと同様である。

【0039】すなわち、物件登録処理では、ディスプレイ8に図9に示すような募集物件入力画面を表示し、売主情報として、売主の氏名、住所、電話番号、FAX番号、担当者、ランク等を入力させ、物件情報として、物件番号、物件用途（事業用、住宅用など）、物件種別（戸建て、店舗、マンションなど）、築年数、土地面積、建物面積、希望価格、売渡し希望時期、路線名、最寄駅名、所在地などを入力させる。

【0040】その後、「登録」ボタンがクリックされれば、これらの入力された物件情報を登録し、図5のハードディスク15に物件データベースとして格納する。

「キャンセル」ボタンがクリックされると、これらの入力情報をキャンセルする。また、既に登録されている物件情報を呼び出して、その一部を修正して再登録するこ

ともできる。

【0041】顧客登録処理では、ディスプレイ8に図10に示すような顧客(買い手)入力画面を表示し、顧客情報として、顧客の氏名、住所、電話番号、FAX番号、担当者、ランク等を入力させ、希望条件として、物件用途、物件種別、築年数、土地面積、建物面積、上限価格、取得希望時期、路線名、最寄り駅名などを入力させる。

【0042】その後、「登録」ボタンがクリックされれば、これらの入力された顧客情報を登録し、図5のハードディスク15に顧客データベースとして格納する。

「キャンセル」ボタンがクリックされると、これらの入力情報をキャンセルする。同一の顧客について複数の希望条件がある場合には、それを優先順位の高い順に、希望条件1、希望条件2、希望条件3等として、同時にあるいは順次に登録することができる。また、既に登録されている顧客情報呼び出して、その一部を修正して再登録することもできる。

【0043】見込客登録処理Aは、前述した「物件から見込客を抽出して設定する第1のシステム」の処理であり、図7のフローチャートに示す処理を行なう。この処理では、まず物件リストの表示が選択されたか否かを判断し、物件リストの表示が選択された場合には、ハードディスク15に格納されている物件データベースから募集中の物件のリストを表示し、そのいずれかの物件をマウスカーソルによって仮指定できるようにし、仮指定された物件の詳細情報をウインドウ表示する。そして、

「選択」の指示がなされると、その物件が対象物件として指定されたとして、見込客候補抽出の処理を行なう。

【0044】表示した物件リストは、プリンタ9によってリスト印刷することもできる。物件リストの表示が選択されない場合は、図9に示したのと同じ募集物件入力画面を表示し、募集物件データの入力となされ、「検索」ボタンがクリックされると、その入力された物件を対象物件として見込客候補抽出の処理を行なう。

【0045】その見込客候補抽出処理は、上述のように指定された物件あるいは新規に物件データが入力された物件を対象物件として、ハードディスク15に格納されている顧客データベースを検索して、該対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する。

【0046】なお、この見込客候補抽出処理に先立って、予め対象物件に希望条件が略合致する見込客候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、希望条件の項目毎に設定しておくことができる。例えば図11に示すように、価格(十万円)、地域、最寄り駅(何駅以内)、最寄り駅からの所要時間(十分)、面積(一 $m^2$ )、間取りなどの自由度をそれぞれ設定することができる。「無」は自由度を設定しない場合である。地域の自由度「有」は隣接地域まで、間取りの自由度「有」は±1部屋とする。さらに、抽出数がデフォルトでは1件以内となっている

が、それを任意の件数以内に変更することもできる。このように自由度と抽出件数を設定することにより、見込客候補の抽出が容易になる。

【0047】そして、抽出した見込客候補のリストをディスプレイ8に指定可能に表示する。この見込客候補リストもプリンタ9によってリスト印刷及び任意の見込客候補についてのラベル印刷が可能である。そして、表示された見込客候補のリストから特定の見込客が指定されると、その指定された見込客が他の物件の見込客になっていないかどうかを、ハードディスク15に格納されている物件データベースの見込客の設定データを検索してチェックし、指定された見込客が他の物件の見込客になっている場合にはそのリストである指定見込客物件リストを表示する。そのリストもプリンタ9によって印刷することができる。

【0048】その後、見込客設定の指示がなされると見込客登録の処理に進むが、見込客設定がなされない場合は見込客指定の変更が可能であり、見込客候補リストの中から別の見込客が指定されると、上述の処理を繰り返す。図7には示していないが、見込客候補リスト中に他の見込客がないか、あっても指定したい見込客がない場合には、処理を終了することもできる。

【0049】見込客設定の指示がなされて見込客登録の処理に進む際には、優先順位を設定するか否かを選択でき、それが選択されると、対象物件に対して既に登録されている見込客が1人以上ある場合に、今回設定する見込客も含めて各見込客に優先順位を設定することがてできる。この見込客の優先順位もプリンタ9によってリスト印刷及びラベル印刷が可能である。そして、見込客登録処理によって、ハードディスク15の物件データベース中の対象物件に対して、指定された見込客の登録と、その対象物件に設定されている各見込客の優先順位を登録し、この見込客登録処理Aを終了する。

【0050】次に、図6における見込客登録処理Bは、前述した「顧客から物件を抽出してその顧客を見込客として設定する第2のシステム」の処理であり、図8のフローチャートに示す処理を行なう。

【0051】この処理では、まず顧客リストの表示が選択されたか否かを判断し、顧客リストの表示が選択された場合には、ハードディスク15に格納されている顧客データベースから登録されている未契約の顧客リストを表示し、そのいずれかの顧客をマウスカーソルによって仮指定できるようにし、仮指定された顧客の詳細情報をウインドウ表示する。そして、「選択」の指示がなされると、その顧客が対象顧客として指定されたとして、物件候補抽出の処理を行なう。

【0052】表示した顧客リストは、プリンタ9によってリスト印刷及び宛名シール等のラベル印刷をすることもできる。顧客リストの表示が選択されない場合は、図10に示したのと同じ顧客入力画面を表示し、顧客デー

タ(顧客情報及び希望条件)の入力がなされ、「検索」ボタンがクリックされると、その新たに入力された顧客を対象顧客として物件候補抽出の処理を行なう。

【0053】その物件候補抽出処理は、上述のように指定された顧客あるいは新規に顧客データが入力された物件顧客を対象顧客として、ハードディスク15に格納されている物件データベースを検索して、該対象顧客の希望条件に略合致する物件の候補を抽出する。なお、この物件候補抽出処理に先立っても、予め対象顧客の希望条件に略合致する物件候補を抽出する際の合致範囲の自由度を、前述の見込客登録処理Aの説明において、図11によって説明したのと同様に設定することができる。そのように自由度と抽出件数を設定することにより、対象顧客の希望条件に略合致する物件候補の抽出が容易になる。

【0054】そして、抽出した物件候補のリストをディスプレイ8に指定可能に表示する。この物件候補リストもプリンタ9によってリスト印刷することができる。そして、表示された物件候補のリストから特定の物件が指定されると、その指定された物件に、他の顧客が既に見込客となっていないかどうかを、ハードディスク15に格納されている物件データベースの見込客の設定データを検索してチェックし、指定された物件に既に他の見込客が設定されている場合にはそのリストである指定物件の見込客リストを表示する。そのリストもプリンタ9によって印刷することができる。

【0055】その後、見込客設定の指示がなされると見込客登録の処理に進むが、見込客設定がなされない場合は物件指定の変更が可能であり、物件候補リストの中から別の物件が指定されると、上述の処理を繰り返す。図8には示していないが、物件候補リスト中に他の物件がないか、あっても指定したい物件がない場合には、処理を終了することもできる。

【0056】見込客設定の指示がなされて見込客登録の処理に進む際には、優先順位を設定するか否かを選択でき、それが選択されると、指定物件に対して既に登録されている見込客が1人以上ある場合に、今回設定する見込客も含めて各見込客に優先順位を設定することがてできる。この見込客の優先順位もプリンタ9によってリスト印刷及びラベル印刷が可能である。そして、見込客登録処理によって、ハードディスク15の物件データベース中の指定物件に対して、今回の対象顧客の登録と、その指定物件に設定されている各見込客の優先順位を登録し、この見込客登録処理Bを終了する。

【0057】このようにして、募集中の各物件について、希望条件がマッチした成約の可能性のある顧客(買い主)の候補を登録しておくことにより、顧客と物件の最適な結び付けが可能になり、特定の物件を成約の可能性の高い顧客から紹介していくことや、特定の顧客に対して希望条件に近い物件から紹介していくことなどがで

き、成約するまでその紹介経過を管理することも容易になる。それによって、成約率の向上を図ることができる。

【0058】この発明は、不動産の売買業務だけでなく、賃貸業務にも同様に適用することができる。この発明による不動産仲介業務支援用プログラムを格納した記憶媒体として、この発明の基本的な機能構成を示した図1及び図3のシステムの処理を装置本体1のマイクロコンピュータに実行させるためのプログラムを格納した例について述べた。しかし、図2及び図4に示したこの発明による不動産仲介業務支援システムのさらに好ましい機能構成、並びに図7及び図8にフローチャートを示した見込客登録処理A及び見込客登録処理Bを、装置本体1のマイクロコンピュータに実行させるためのプログラムを格納した記録媒体も、勿論この発明による記録媒体に含まれる。

【0059】

【発明の効果】以上説明してきたように、この発明による不動産仲介業務支援システムは、不動産の売買あるいは賃貸借の仲介を行なう際に、買手あるいは借手となる顧客に、その希望条件になるべく近い物件を能率よく紹介したり、募集物件に対して成約の可能性の高い顧客から紹介していくことができる。また、顧客の希望条件に合う複数の物件があるような場合には、早く成約させたい物件など優先度の高い物件から顧客に紹介することができる。また、成約するまでその紹介経過を管理することも容易になる。それによって、成約率の向上と不動産仲介業務の効率化を図ることができる。

【0060】また、この発明による不動産仲介業務支援用のプログラムを格納した記録媒体を使用することにより、汎用のパーソナルコンピュータを不動産仲介業務支援システムとして使用することができるようになる。

【図面の簡単な説明】

【図1】この発明による不動産仲介業務支援システムの基本的な構成例を示す機能ブロック図である。

【図2】同じくそのさらに好ましい構成例を示す機能ブロック図である。

【図3】この発明による不動産仲介業務支援システムの他の基本的な構成例を示す機能ブロック図である。

【図4】同じくそのさらに好ましい構成例を示す機能ブロック図である。

【図5】この発明による不動産仲介業務支援システムの一実施態様を示すブロック図である。

【図6】図2のシステムの装置本体によるこの発明に係る処理のメインルーチンのフローチャートである。

【図7】図6における見込客登録処理Aのサブルーチンの例を示すフローチャートである。

【図8】図6における見込客登録処理Bのサブルーチンの例を示すフローチャートである。

【図9】図6の物件登録処理における物件入力画面の例

17

を示す図である。

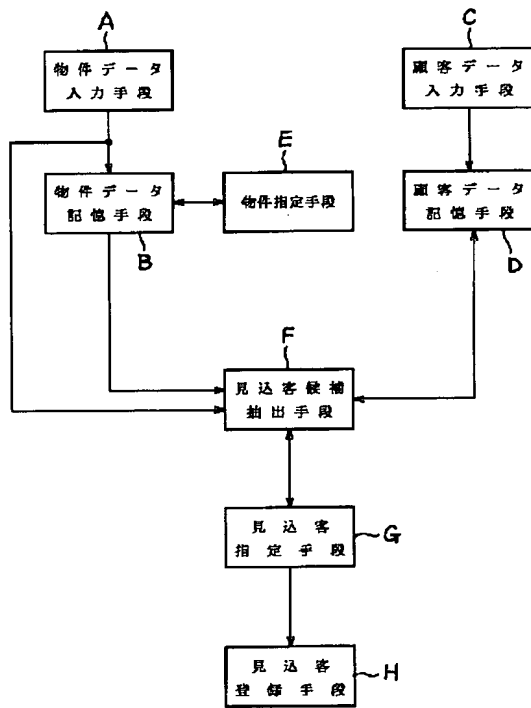
【図10】図6の顧客登録処理における顧客入力画面の例を示す図である。

【図11】自由度設定用の入力画面の例を示す図である。

【符号の説明】

- 1 : 装置本体 (パーソナルコンピュータ)  
 2 : キーボード                      3 : スキャナ  
 4 : ポインティング・デバイス (マウス)  
 5 : 電子スチルカメラ      6 : CD-ROMリーダー  
 7 : 光磁気ディスク装置      8 : ディスプレイ

【図1】



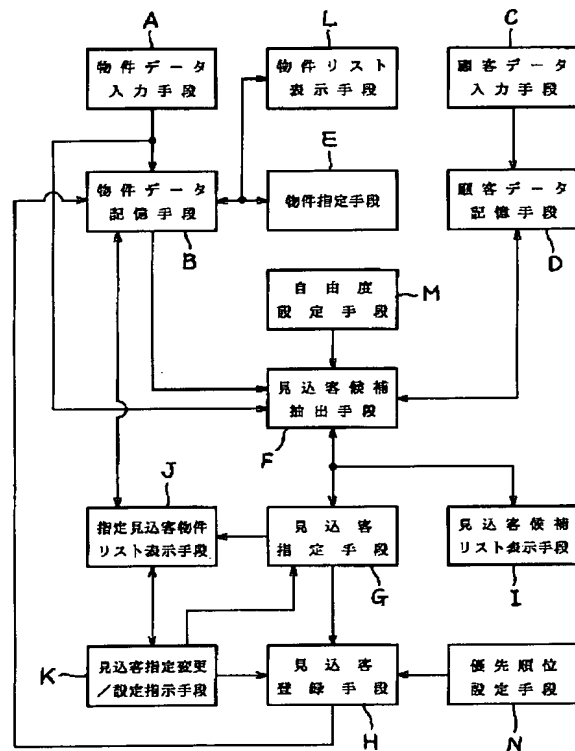
【図11】

初期設定		
価格の自由度	無/	万円
地域の自由度	無/有	
最寄駅の自由度	無/	駅
時間の自由度		
徒歩	無/	分
バス	無/	分
面積の自由度	無/	㎡
間取りの自由度	無/有	
抽出数 * 1	件以内	

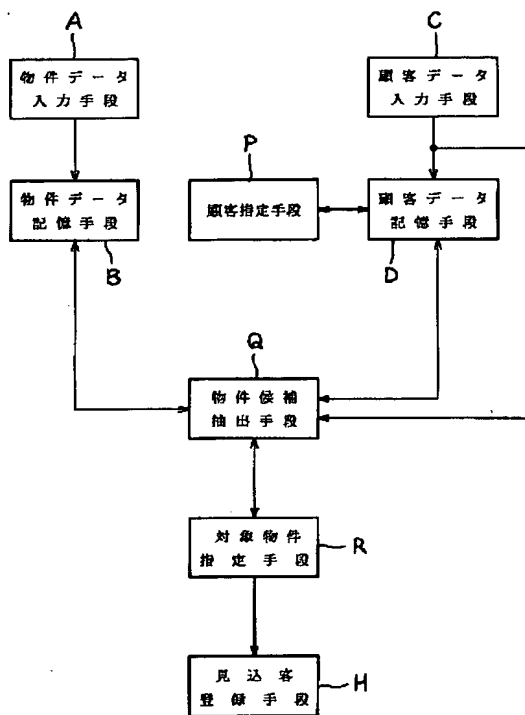
18

- 9 : プリンタ      10 : CPU      11 : ROM  
 12 : RAM      13 : 画像メモリ  
 14 : NVRAM      15 : ハードディスク  
 16 : ハードディスク・コントローラ・ドライバ (HDC/HDD)  
 17 : フロッピディスク (不動産仲介業務支援用のプログラムを格納した記録媒体)  
 18 : フロッピディスク・コントローラ・ドライバ (FDC/FDD)  
 10 27 : 通信インタフェース      28 : 内部バス

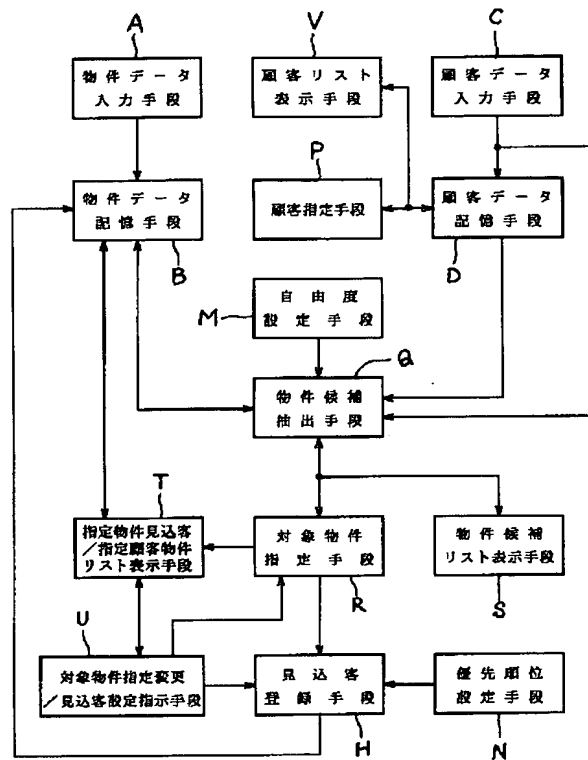
【図2】



【図3】



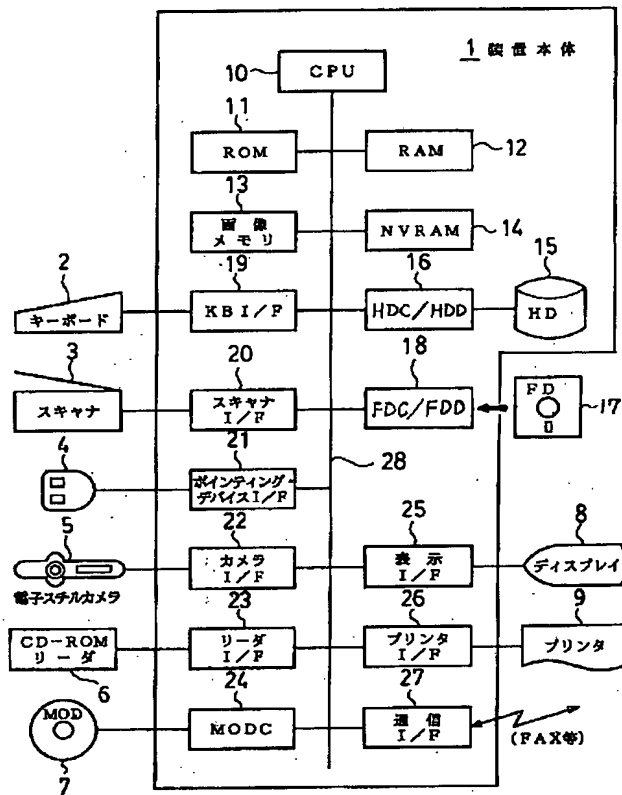
【図4】



【図9】

<b>物件情報：登録</b> 物件情報を登録します。 各項目を設定後、「登録」を押して下さい。		登録 キャンセル 検索
<b>売主情報</b> フリガナ <input type="text" value="ジヌシイテロウ"/> 氏名 <input type="text" value="地主 一郎"/> 郵便番号 <input type="text" value="170-"/> 住所 <input type="text" value="東京都豊島区南池袋1-2-3"/> TEL <input type="text" value="03-5396-1234"/> FAX <input type="text" value="03-5396-1235"/> 担当者 <input type="text" value="仲介 一郎"/>		
<b>物件情報</b> 物件番号 <input type="text" value="003286"/> 物件用途 <input type="text" value="事業用"/> 物件種別 <input type="text" value="マンション"/> 土地 <input type="text" value="628.5"/> m <sup>2</sup> 建物 <input type="text" value="65×9"/> m <sup>2</sup> 築 <input type="text" value="5"/> 年 価額 <input type="text" value="30000.0"/> 万円 売却希望時期 平成 <input type="text" value="8"/> 年 <input type="text" value="5"/> 月 <input type="text" value="上"/> 旬 路線名 <input type="text" value="東急池上線"/> 駅名 <input type="text" value="洗足池"/>		

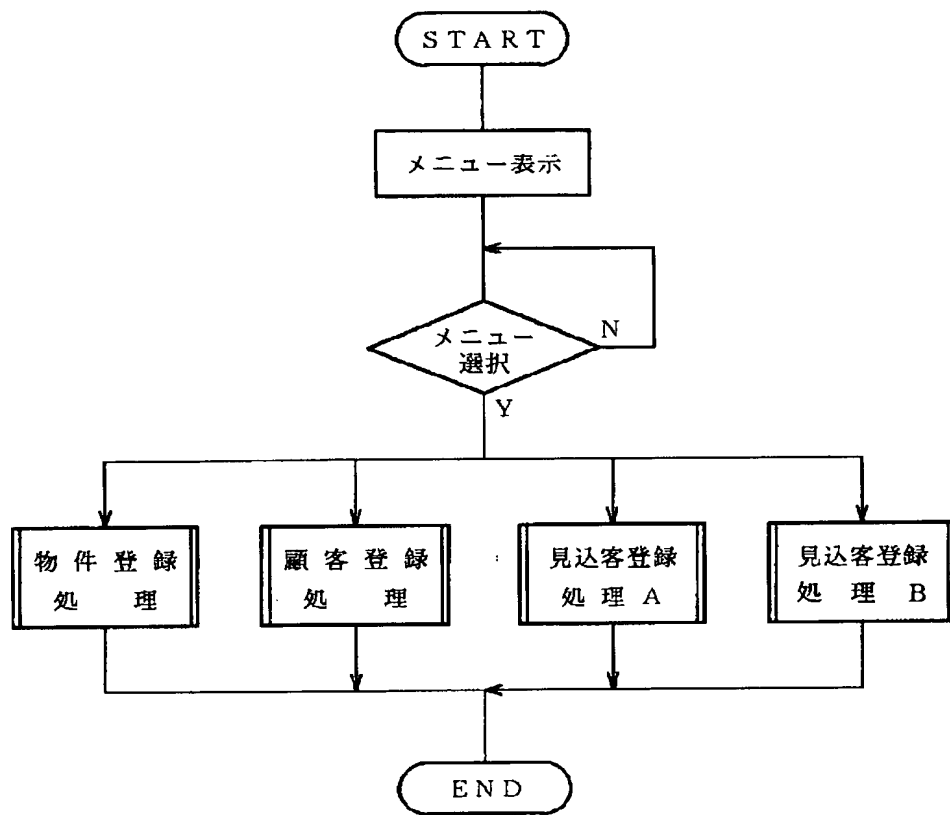
【図5】



【図10】

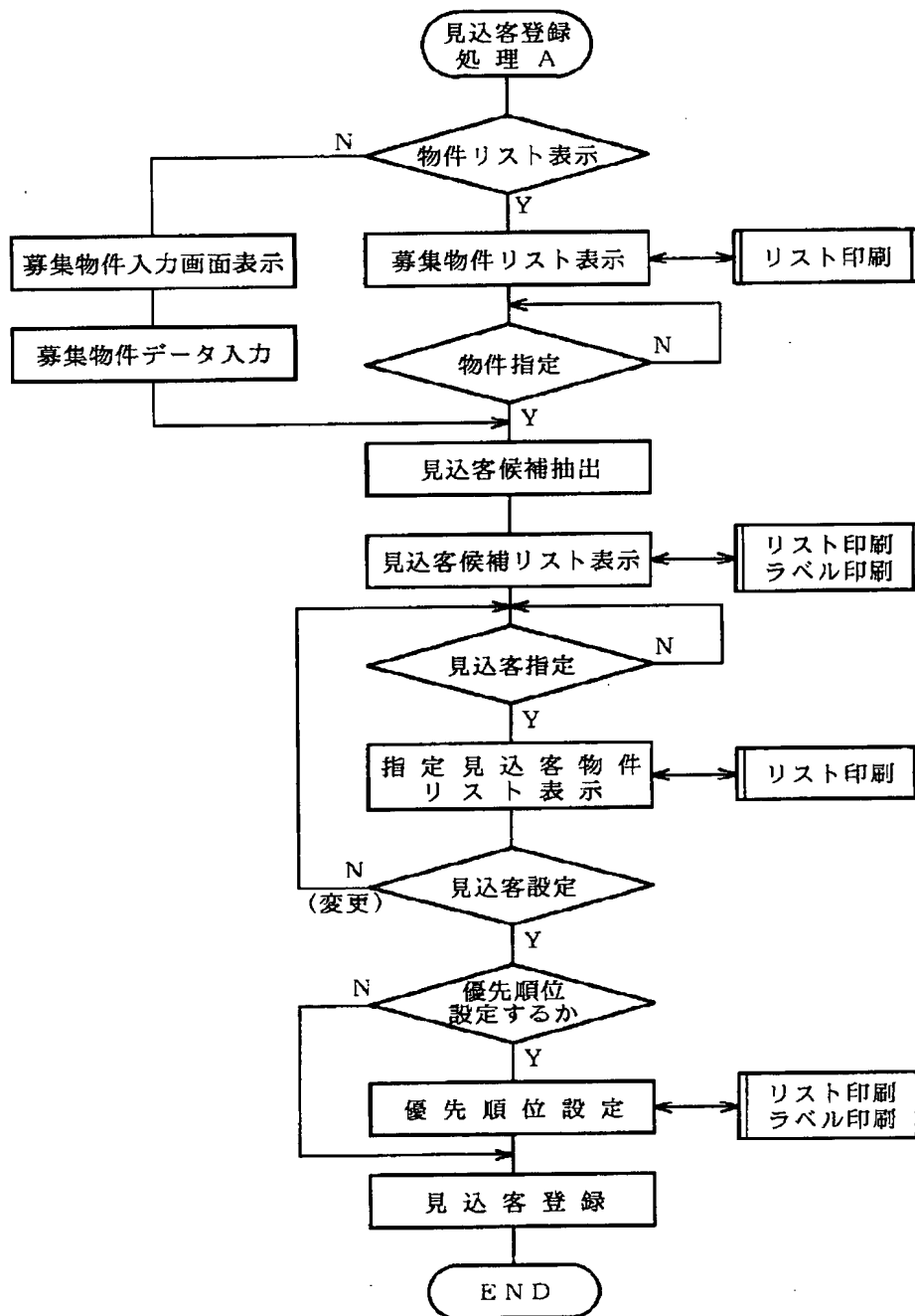
<b>顧客情報：登録</b>			
顧客情報を登録します。 各項目を設定後、「登録」を押して下さい。			
<input type="button" value="登録"/> <input type="button" value="キャンセル"/> <input type="button" value="検索"/>			
<b>顧客情報</b>			
フリガナ	ヤマカワ クロウ	氏名	山川 太郎
郵便番号	225-	住所	横浜市青葉区美しが丘1-1-1
TEL	045-001-1111	FAX	045-001-5555
担当者	仲介 二郎	ランク	H:ホット
<b>希望条件</b>			
物件用途	住宅用	物件種別	戸建て
間取り	2LDK	土地	150.0m <sup>2</sup> 以上
建物	90m <sup>2</sup> 以上	築年	3年以内
価額	3500.0万円まで	取得希望時期	平成 8年 6月 中旬
路線名	JR中央線	駅名	武蔵小金井

【図 6】





【図 7】



【図 8】

